

# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ  
27 ΑΠΡΙΛΙΟΥ 1987

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ  
334

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

#### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

#### ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Μαρώνας (ν. Ροδόπης) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δαπάνης των οικοπέδων αυτής. .... 1

#### ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αναστολή οικοδομικών εργασιών και χορήγησης οικοδ. αδειών στα οικοδομικά τετράγωνα που περιλαμβάνονται από τις οδούς Βελισσαρίου, Βυζαντίου, Σπάρτης και Τρικούπη, Χαριλάου Δήμου Θεσ/νίκης. . 2

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

### ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Μαρώνας (ν. Ροδόπης) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δαπάνης των οικοπέδων αυτής. .... (1)

#### Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

#### ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923 όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρα 3, 9, 29 και 70.
2. Τις διατάξεις του ν. 947/1979 (ΦΕΚ 169/Α) και ειδικότερα το άρθρο 62 (παρ. 1).
3. Τις διατάξεις του ν. 1032/1980 (ΦΕΚ 57/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 2, 3 και 7.
4. Τις διατάξεις του ν. 1558/1985 (ΦΕΚ 137/Α) και ειδικότερα το άρθρο 23 (παρ. 1).
5. Τις διατάξεις του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210/Α) και ειδικότερα το άρθρο 4 (παρ. 1).
6. Τις υπ' αριθ. 37/1986 και 48/1986 γνωμοδοτήσεις του κοινοτικού συμβουλίου Μαρώνας.
7. Την από 7.4.1986 έκθεση της Δ/σης Παραδοσιακών Οικισμών και Περιβάλλοντος (Γ7).
8. Τις υπ' αριθμ. 140/1986 και 252/1986 γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Συμβουλίου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αντίστοιχα.
9. Την υπ' αριθ. 51/1987 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Εγκρίνεται η αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Μαρώνας (ν. Ροδόπης) που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός οικισμός με το από 19.10.1978 π. δ/γμα (ΦΕΚ 594/Δ) και της οποίας το σχέδιο έχει εγκριθεί με το από 2.8.1958 β. δ/γμα (ΦΕΚ 115/Α), με την μετατόπιση των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών και τον καθορισμό χώρου σχολείου, χώρου εκκλησίας, όπως φαίνεται στα σχετικά πέντε (5) πρωτότυπα χρωματιστά διαγράμματα σε κλίμακα 1:500

που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Δ/σης Πολεοδομικών Εφαρμογών με την υπ' αριθ. 14722/1987 πράξη του και που συνοπτικά τους αντίτυπα δημοσιεύονται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Τροποποιούνται οι όροι και περιορισμοί δόμησης του παραδοσιακού οικισμού Μαρώνας, της οποίας το σχέδιο αναθεωρείται με το προηγούμενο άρθρο και καθορίζονται ως εξής:

1. α) Άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο είναι κάθε ενιαία και συνεχόμενη οικοπεδική έκταση όπως αυτή υφίσταται κατά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος.

β) Επίσης θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που δημιουργούνται μετά τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος, εφόσον έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο και εφόσον έχουν:

- Ελάχιστο πρόσωπο: δέκα πέντε (15) μέτρα.
- Ελάχιστο εμβαδόν: πεντακόσια (500) μ<sup>2</sup>.

2. α) Για οικόπεδα εμβαδού μέχρι 100 τ.μ. ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,4 και το ποσοστό κάλυψης αυτών σε 80% της επιφανείας τους.

β) Για οικόπεδα εμβαδού 100 τ.μ. μέχρι 200 τ.μ. ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 1,00 και το ποσοστό κάλυψης αυτών σε 60% της επιφανείας τους, με δυνατότητα η συνολική επιφάνεια των ορόφων της οικοδομής να φθάσει τα 140.00 τ.μ.

γ) Για οικόπεδα εμβαδού 200 τ.μ. μέχρι 600 τ.μ. ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,6 και το ποσοστό κάλυψης αυτών σε 50% της επιφανείας τους με δυνατότητα η συνολική επιφάνεια των ορόφων της οικοδομής να φθάσει τα 200.00 τ.μ.

δ) Για οικόπεδα εμβαδού από 600 τ.μ. και πάνω ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,5 με δυνατότητα η συνολική επιφάνεια ορόφων της οικοδομής να φθάσει τα 360.00 τ.μ.

ε) Για την ανέγερση ξενοδοχείων ή ξενώνων σε οικόπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 200 τ.μ. ο συντελεστής δόμησης ορίζεται 1,00 και ποσοστό κάλυψης 60% της επιφανείας του.

στ) Επιβάλλεται η διάσπαση των όγκων των κτιρίων, μέχρι τον πλήρη διαχωρισμό τους σε περισσότερα του ενός κτίρια όταν προκύπτει συνολική επιφάνεια κτιρίου μεγαλύτερη των 300 τ.μ. Κατ' εξαίρεση για κτίρια κοινής ωφελείας μπορεί η επιφάνειά τους να είναι μεγαλύτερη από 300 τ.μ. ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου.

3. Ο μέγιστος αριθμός ορόφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2).

4. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτά και μισό (7,50) μέτρα, μετρούμενο από την γύρω φυσική ή τεχνητή στάθμη εδάφους. Λόγω μεγάλης κλίσης εδάφους επιτρέπεται η μία μόνο πλευρά του κτιρίου να έχει ύψος οκτώ και μισό μέτρα (8,50) από το φυσικό ή τεχνητό έδαφος.

Το ύψος της στέγης δεν συμπεριλαμβάνεται στο οριζόμενο παραπάνω ύψος του κτιρίου.

5. Τα κτίρια επικαλύπτονται υποχρεωτικώς με στέγη από κεραμιδία βυζαντινού ή γαλλικού τύπου. Η κλίση αυτής δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από σαράντα τοις εκατό (40%). Η στέγη δεν μπορεί να προεξέχει από τους τοίχους περισσότερο από σαράντα εκατοστά (0,40) μ. εκτός εάν καλύπτει εξώστες ή εισόδους. Δεν επιτρέπεται η σύνδεση

με δίκτυο παροχής ηλεκτρικού ρεύματος (ΔΕΗ) πριν από την αποπεράτωση των εργασιών κατασκευής της στέγης.

6. Η τοποθέτηση των κτιρίων μέσα στα οικοπέδα γίνεται με τα εξής κριτήρια:

α) Να μην βλάπτεται ο πολεοδομικός ιστός του οικισμού.

β) Να προστατεύονται βασικά σημεία θέας των κοινοχρήστων χώρων.

γ) Να προστατεύεται κατά το δυνατόν η θέα των ομόρων οικοπέδων.

δ) Να μην διαμορφώνονται υποβαθμισμένοι ελεύθεροι χώροι ανάμεσα σε όμορες ιδιοκτησίες.

Η Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) εγκρίνει τη θέση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο και μπορεί να επιβάλλει επιπλέον περιορισμούς και ως προς το ύψος και την μορφή του όγκου των κτιρίων.

7. Επιτρέπεται η κατασκευή ανοικτών εξωστών σε πρόβολο ή σε εσοχή εντός του κτιρίου, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, καθώς και η κατασκευή παραδοσιακών κλειστών εξωστών (σαχνισιά). Η στέγη του ανοικτού εξώστη, αποτελεί φυσική συνέχεια της στέγης του κτιρίου και στηρίζεται πάνω σε κάθετους ξύλινους στυλοβάτες.

Η Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου μπορεί κατά την κρίση της να επιβάλλει επιπλέον περιορισμούς ως προς την θέση, το μέγεθος και τα υλικά κατασκευής των εξωστών σε κάθε κτίριο ξεχωριστά για λόγους προσαρμογής και προστασίας του κτισμένου και φυσικού χώρου που το περιβάλλει.

8. Τα ανοίγματα των όψεων (θύρες - παράθυρα) ακολουθούν τα παραδοσιακά πρότυπα σε ότι αφορά την θέση, την μορφή και τις συνηθισμένες αναλογίες και διαστάσεις.

Τα κουφώμα είναι ξύλινα, ταμπλαδωτά καρφωτά ή περσιδωτά (γερμανικού ή γαλλικού τύπου), με υαλοστάσια (τζαμιλίκια), που χωρίζονται σε ορθογώνια πλαίσια με την βοήθεια υποδιαιρέσεων (καϊτιών).

Τα ανοίγματα των καταστημάτων είναι περιορισμένων διαστάσεων και τα κουφώματα ανόλογης κατασκευής και με τα ίδια υλικά με τα υπόλοιπα κουφώματα του κτίσματος ή και από σίδηρο.

Απαγορεύονται οι αλουμινοκατασκευές κάθε είδους.

Όλα τα εξωτερικά κουφώματα κάθε κτιρίου επιβάλλεται να έχουν ενιαίο χρωματισμό.

Οι χρωματισμοί των κουφωμάτων γίνονται σε μονόχρωμους τόνους των παραδοσιακών χρωμάτων ή του φυσικού χρώματος του ξύλου.

9. Οι εξωτερικοί τοίχοι των κτιρίων κατασκευάζονται από πέτρα στο ισόγειο και επιχρισμένη οπτοπλινθοδομή ή ξυλοκατασκευή στον όροφο ή και εξ ολοκλήρου και οπτοπλινθοδομή.

Σε κάθε περίπτωση το πάχος της οπτοπλινθοδομής (με διάκενο) πρέπει να είναι τουλάχιστον 30 εκ. Η επίχριση γίνεται με τριπτά ασβεστοκονιάματα. Για τον χρωματισμό των όψεων χρησιμοποιούνται υδροχρώματα ή πλαστικά χρώματα. Ο φέρων οργανισμός των κτιρίων μπορεί να γίνεται από οπλισμένο σκυρόδεμα. Όταν η τοιχοποιία είναι λίθινη μπορεί να μείνει και ανεπίχριστη.

10. Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων σε υποστυλώματα (PILOTIS).

11. Απαγορεύεται η τοποθέτηση «τεντών» σε οποιουδήποτε χώρους πλην των ισογείων χώρων παραμονής ατόμων των κέντρων αναψυχής, εστιατορίων κ.λπ. με γνώμη της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, για το υλικό που θα χρησιμοποιηθεί, το χρώμα και την μορφή αυτών.

12. Απαγορεύονται κάθε είδους φωτεινές επιγραφές κι διαφημίσεις σε οποιαδήποτε θέση του ακινήτου όπως προσόψεις, δώματα, περιφράξεις καθώς και σε ικρύματα μέσα στο χώρο του οικοπέδου ή μπροστά από αυτό.

Επιτρέπονται μόνο επιγραφές περιορισμένων διαστάσεων που πληροφоруούν για την χρήση των χώρων του κτιρίου και που τοποθετούνται σε θέση που δεν καλύπτουν ή αλλοιώνουν τη μορφή του κτιρίου, κατά την κρίση της ΕΠΑΕ.

13. Οι περιφράξεις των οικοπέδων κατασκευάζονται από τοιχοποιία που σε περίπτωση λιθοδομής μπορεί να παραμένει ανεπίχριστη

ενώ σε περίπτωση χρήσης άλλου υλικού (οπτοπλινθων, σιμεντοπλινθων κ.λπ.) επιχρίζονται υποχρεωτικά.

Οι αυλόθυρες των περιφράξεων αυτών κατασκευάζονται από υλικά, μορφή και ύψος σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα του οικισμού.

14. Για την διαμόρφωση ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, επιτρέπονται μόνο οι απολύτως αναγκαίες εκσκαφές.

Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους, επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρανή μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους ενάμιση (1,50) μέτρου. Για μεγαλύτερο ύψος απαιτείται η γνώμη της ΕΠΑΕ.

15. Σε περίπτωση κατασκευής τοίχων αντιστηρίξεως πρέπει να διαμορφώνονται από απόψη υλικού και τρόπου κατασκευής σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

16. Για κάθε εργασία που αφορά διαμόρφωση, τροποποίηση, ανάπλαση κοινοχρήστων χώρων (οδών, πλατειών, πεζοδρομίων, τοίχων αντιστήριξης κ.λπ.) απαιτείται έγκριση της ΕΠΑΕ.

17. Για την κατεδάφιση παλαιών κτισμάτων ή την αφαίρεση στοιχείων εξοπλισμού ιδιωτικών και δημοσίων χώρων (μάνδρες, λιθόστρωτα, κρήνες, φρέατα κ.λπ.) απαιτείται άδεια.

Η σχετική άδεια κατεδάφισης ή καθαίρεσης δίδεται μόνο ύστερα από έγκριση της ΕΠΑΕ και με την προϋπόθεση ότι το προς κατεδάφιση ή καθαίρεση στοιχείο, δεν αποτελεί αξιόλογο χαρακτηριστικό (πρότυπο) δείγμα για τον οικισμό.

18. Σε υπάρχοντα παλαιά κτίρια αντιπροσωπευτικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση, η εσωτερική διαρρύθμιση, οι προσθήκες μικρών διαστάσεων που επιβάλλονται για την εξυπηρέτηση του κτιρίου (λουτρό, κουζίνα) εφόσον δεν αλλειώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του κτιρίου.

Ειδικά προκειμένου για ερειπωμένα κτίσματα επιτρέπεται η αναστήλωση τους έστω και αν οι απαιτούμενες να εκτελεστούν εργασίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος. Η αναστήλωση επιτρέπεται κατόπιν τεκμηριωμένης έρευνας, η οποία αποδεδειγμένη την ακριβή αρχική μορφή του κτίσματος.

19. Για κάθε οικοδομική εργασία καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται η έγκριση της ΕΠΑΕ.

20. Μέσα στα όρια των παραπάνω οικισμών, επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων για κατοικία, κοινής ωφελείας και κοινωνικού εξοπλισμού.

Για την εγκατάσταση κάθε άλλης χρήσης εκτός των παραπάνω, επιβάλλεται προέγκριση της ΕΠΑΕ.

Σε κάθε περίπτωση απαγορεύεται η εγκατάσταση βιομηχανιών ή άλλων χρήσεων υψηλής όχλησης.

21. Δεν έχουν εφαρμογή τα άρθρα 9, 12, 14 και η παράγραφος 5 του άρθρου 23 του ΓΟΚ/1985.

#### Άρθρο 3

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 9 Μαρτίου 1987

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
**ΧΡΗΣΤΟΣ Α. ΣΑΡΤΖΕΤΑΚΗΣ**

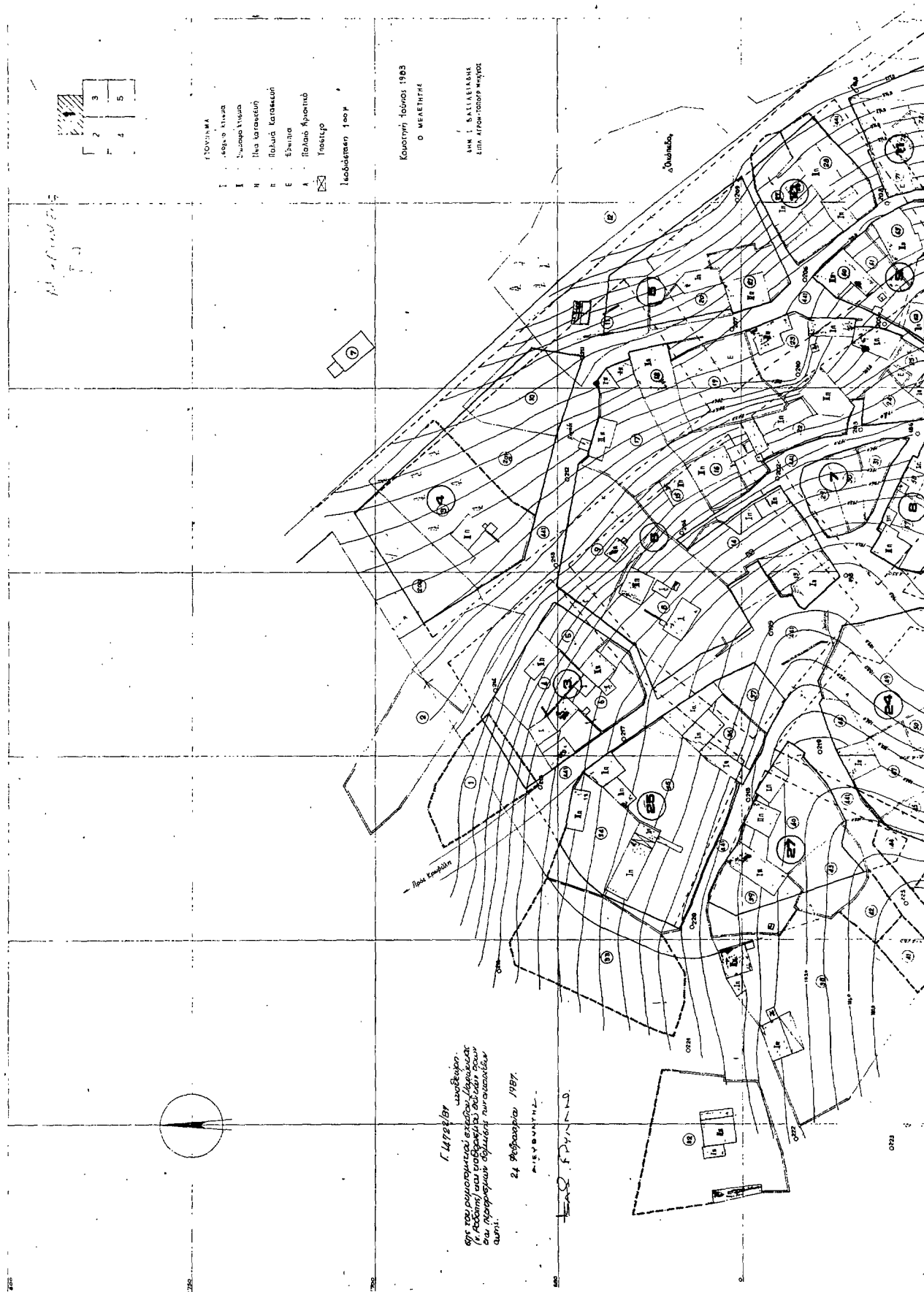
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

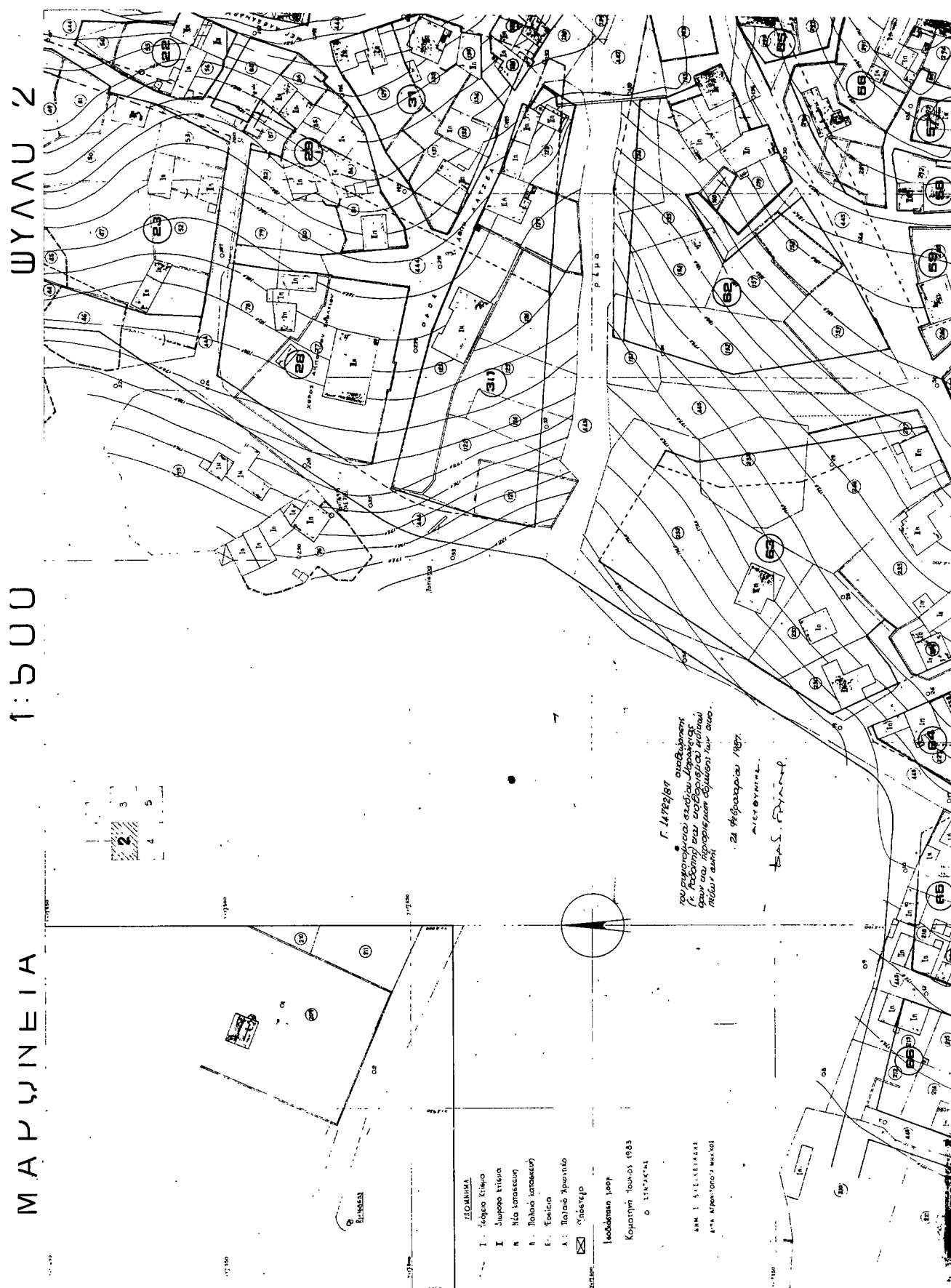
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ  
**ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ**

MAPQNEIA 1:5UU

WYAND 1

1:5:1

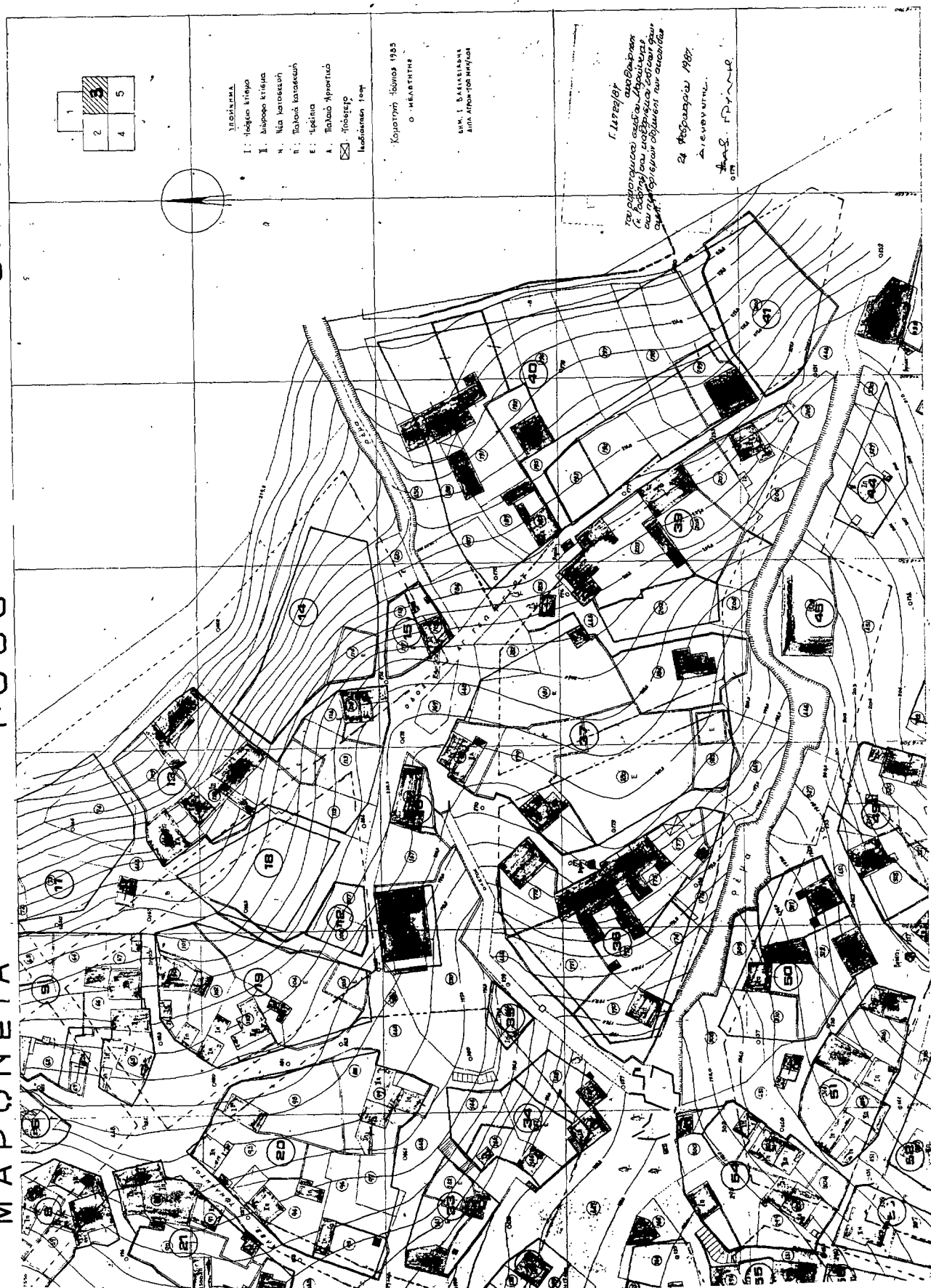




ΦΥΛΛΟ 3

1:500

ΜΑΡΩΝΕΙΑ

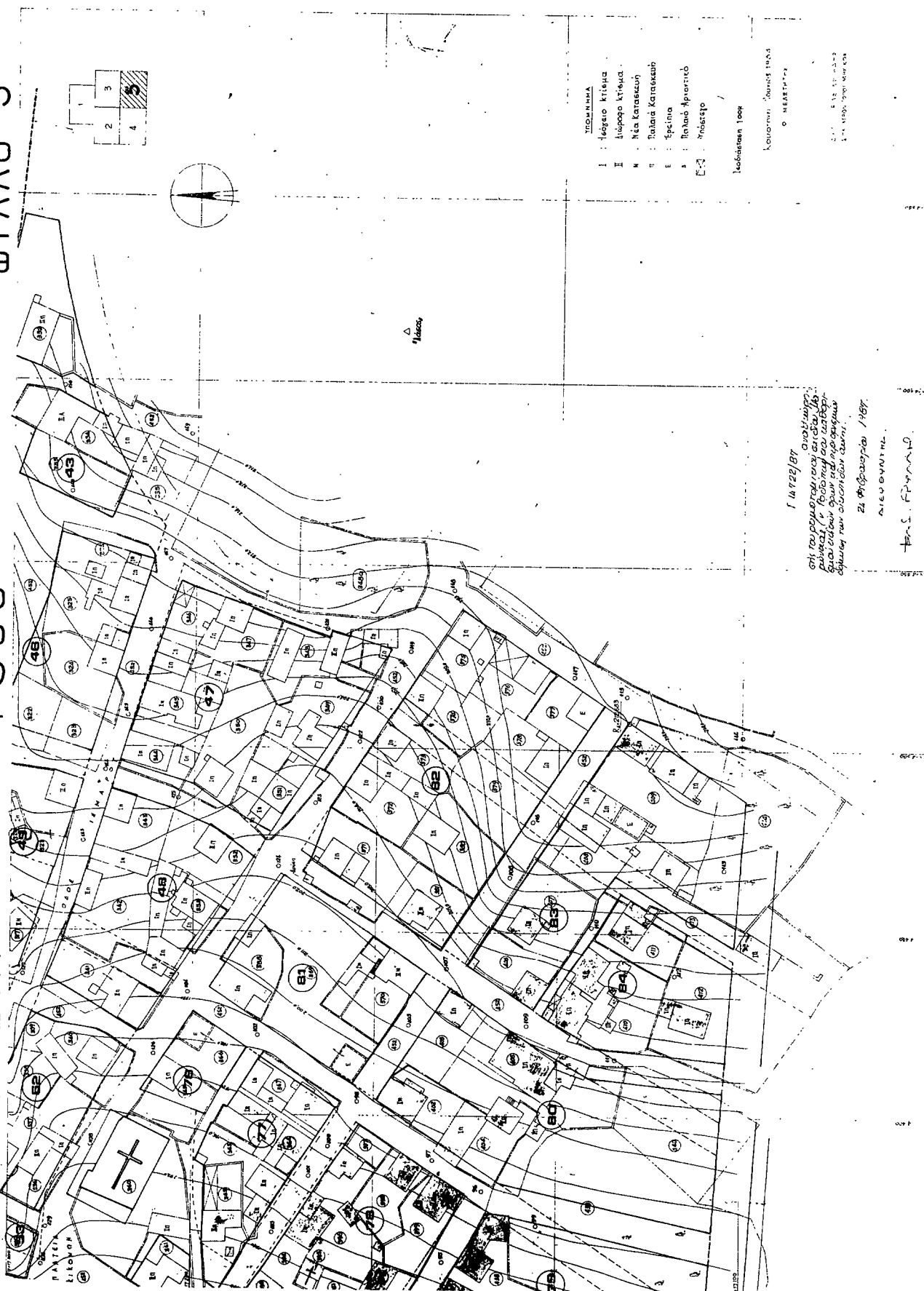




MAPUNELA  
1:500

# כח כח כח

WYAND 5



14922/87  
24 Φεβρουάριος 1987

the S. Piquet.

view opposite.

## ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. ΔΕ-ΠΠ 8346/436

(2)

Αναστολή οικοδομικών εργασιών και χορήγησης οικοδ. αδειών στα οικοδομικά τετράγωνα που περικλείονται από τις οδούς Βελισσαρίου, Βυζαντίου, Σπάρτης και Τρικούπη, Χαριλάου Δήμου Θεσ/νίκης.

## Ο ΝΟΜΑΡΧΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του από 17.7.23 Ν. Δ/τος «περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.» όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα την παρ. 2 του άρθρου 8, όπως η παράγραφος αυτή προστέθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 551/77 (ΦΕΚ 68/Α).
2. Τις διατάξεις του Ν. 1558/85 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά όργανα και ειδικότερα το άρθρο 27 (σύσταση Υπουργείου ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.).
3. Τις διατάξεις του Π.Δ. 183/85 «Έγκριση τροποποιήσεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης από τους Νομάρχες» (ΦΕΚ 70Α/5.6.86).
4. Τις διατάξεις του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/14.3.83) όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα το άρθρο 33 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 8 παρ. 15 του Ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4Α/11.1.85).
5. Το γεγονός ότι στα πλαίσια της μελέτης του Γ.Π.Σ. και της επέκτασης αναθεώρησης του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης που εκπονούνται από την Δ/νση Οικισμού και την

Υπηρεσία μας αντίστοιχα, προβλέπεται να γίνουν άμεσα χαρακτηρισμοί σαν χώροι κοινόχρηστου του Ο.Τ. που περικλείουν από τις οδούς Βελισσαρίου, Βυζαντίου, Σπάρτης και Τρικούπη Χαριλάου του Δήμου Θεσ/νίκης, αποφασίζουμε:

Αναστέλλονται για (3) τρεις μήνες οι οικοδομικές εργασίες και η χορήγηση οικ. αδειών στα οικ. τετράγωνα που περικλείονται από τις οδούς Βελισσαρίου, Βυζαντίου, Σπάρτης και Τρικούπη, Χαριλάου του Δήμου Θεσ/νίκης, όπως η περιοχή φαίνεται να περικλείεται με μπλε γραμμή στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα με κλ. 1:4000 που θεωρήθηκε από τον Δ/ντή Πολεοδομίας Θεσ/νίκης και που συνοπτικό αντίτυπο δημοσιεύεται με αυτή την απόφαση.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (άρθρο 1 του Ν.Δ. 1018/1971) και η ισχύς της αρχίζει από την κοινοποίησή της στους ενδιαφερομένους σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 37 του Ν. 3200/55 «Περί διοικητικής αποκέντρωσης».

Θεσσαλονίκη, 31 Μαρτίου 1987

Ο Νομάρχης  
ΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΙΔΗΣ

